Emmaüs habitat

mieux accueillir bien intégrer

ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LA MISE EN PLACE D'UNE GARANTIE « LOCATAIRES NON ASSURES »

Entre :

- EMMAÜS-HABITAT, Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés dont le siège est à Clichy-la-Garenne (92100), 92/98, bd Victor Hugo ; représentée par Monsieur Serge CONTAT, Directeur général d'Emmaüs Habitat

d'une part ;

et

- ✓ L'Association Force Ouvrière Consommateurs (**A.F.O.C.**) ;
- ✓ La Confédération Générale du Logement (**C.G.L**) ;
- ✓ La Confédération Nationale du Logement (**C.N.L.**) ;
- ✓ La Confédération Syndicale des Familles (**C.S.F.**) ;

d'autre part ;

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

INTRODUCTION - CONTEXTE

Au terme de l'article 7g de la loi n°89-462 u 6 juillet 1989, « le locataire est obligé de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clefs, puis chaque année à la demande du bailleur ».

L'article 1er de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 de la loi ALUR a introduit une nouvelle mesure permettant au bailleur de souscrire une assurance pour compte des locataires non assurés.

En mettant en œuvre ce dispositif, le bailleur renonce à la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance.

ARTICLE 1 - OBJET

Le présent accord a pour objectif de définir les modalités de mise en place d'une garantie « locataires non assurés ».

La garantie sera limitée à la couverture de la responsabilité locative du locataire ainsi que celle encourue vis-à-vis des voisins et des tiers. Les biens immobiliers appartenant aux locataires assurés pour compte ainsi que sa responsabilité civile sont expressément exclus.

L'ensemble des locataires personnes physiques, titulaires d'un bail pour un logement soumis à l'article 7g de la loi de 1989 sont concernés par ce dispositif. Les locataires personnes physiques en attente d'un relogement et bénéficiaires d'une convention d'occupation précaire mise en place par le bailleur pourront également disposer de cette assurance, ainsi que les occupants dont le bail a été résilié par voie judiciaire et qui ne relève pas d'une situation de substitution d'occupant.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE LA PROCEDURE STANDARD

Afin de respecter les dispositions de la loi ALUR et permettre à Emmaus Habitat d'appliquer l'assurance pour compte, le processus prévu est le suivant :

- Mois M-1 : Courrier d'information rappelant au locataire que son assurance arrive à échéance
- Mois M+1 : Mise en demeure
- Mois M+2 : Mise en place effective de l'assurance pour compte rétroactivement à compter du mois M.

Le contrat proprement dit sera consultable et téléchargeable sur le site Emmaus Habitat et mis à disposition chez le gardien sur demande.

La prime forfaitaire sera due à compter de l'envoi de la lettre d'assujetissement et ce jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel le locataire remettra son attestation.

Dès que le locataire fournira son attestation d'assurance, les garanties souscrites par Emmaus Habitat cesseront à compter de la date de prise d'effet du contrat souscrit par le locataire.

A la date anniversaire de la dernière assurance connue, le locataire sera informé par courrier de la nécessité de souscrire sa propre assurance et de mettre fin à l'assurance pour compte mise en place.

ARTICLE 3 – TARIF

Le montant de l'assurance pour compte est forfaitaire et ne tient pas compte de la typologie ou de la surface du logement.

Le montant a été fixé à 2.50 euros par mois hors frais de gestion.

Conformément à la règlementation, Emmaus Habitat majorera ce montant de 10% au titre des frais de gestion (décret n°2016-383 du 30 mars 2016).

Le montant mensuel de l'assurance pour compte sera donc de 2.75 euros.

Ce montant fera l'objet d'une facturation :

- De 3 mois lors de sa mise en place (mois en cours + 2 mois de rétroactivité)
- Puis mensuelle

ARTICLE 4 – SUIVI

Emmaus Habitat s'engage à présenter un bilan du dispositif tous les ans dans le cadre du CCL.

ARTICLE 5 – COMMUNICATION

Il est rappelé que l'assurance pour compte est un dispositif permettant de traiter les situations particulières et exceptionnelles mais que les locataires doivent rester sensibilisés à l'importance de disposer d'une assurance personnelle dont la couverture corresponde bien à leur besoin.
A cet effet, il est convenu que Emmaus Habitat comme les associations ne feront pas de communication générale sur ce nouveau dispositif afin de ne pas inciter les locataires à opter par défaut pour ce contrat.

ARTICLE 6 – DUREE DU PRESENT ACCORD

Cet accord a pour vocation à être pérenne sauf en cas :

- D'évolution réglementaire notable qui modifierait les conditions de mise en œuvre,
- D'évolution des tarifs qui conduirait à un prix mensuel supérieur à 3 euros (hors frais de gestion)

Dans ces 2 cas, Emmaus Habitat s'engage à remettre le sujet à l'ordre du jour du CCL.

Fait en 1 exemplaire original, à Clichy La Garenne le 11 octobre 2022,

Pour Emmaüs Habitat
Monsieur CONTAT

Pour l'A.F.O.C. P/O M. PAINCHAUD Rega
Madame ETIENNE BOUNIOL Président AFOC 93

Pour la C.G.L.
Monsieur DURAND

Pour la C.N.L.
Monsieur RUER

Pour la C.N.L
Monsieur BROUILLARD

Pour la C.S.F
Madame CLAIN

Emmaüs habitat
mieux accueillir bien intégrer

AVENANT

ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LA MISE EN PLACE D'UNE GARANTIE « LOCATAIRES NON ASSURES »

Entre :

EMMAÜS-HABITAT, Société Anonyme d'Habitations à Loyers Modérés dont le siège est à Clichy-la-Garenne (92100), 92/98, boulevard Victor Hugo ; représentée par Monsieur Serge CONTAT, Directeur Général d'Emmaüs Habitat

d'une part ;

et

- ✓ L'Association Force Ouvrière Consommateurs (**A.F.O.C.**) ;
- ✓ La Confédération Générale du Logement (**C.G.L**) ;
- ✓ La Confédération Nationale du Logement (**C.N.L.**) ;
- ✓ La Confédération Syndicale des Familles (**C.S.F.**) ;
- ✓ Consommation Logement Cadre de Vie (**C.L.C.V**) ;
- ✓ Union Nationale des Locataires Indépendants (**U.N.L.I**) ;

d'autre part ;

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

PREAMBULE

Pour faire suite aux nouvelles dispositions portant sur la mise en place d'une garantie « locataires non assurés » chez Emmaus Habitat, les parties conviennent de modifier l'accord collectif comme suit :

ARTICLE 1

L'article relatif au descriptif de la procédure (Article n°2) est modifié.

Afin de respecter les dispositions de la loi ALUR et permettre à Emmaus Habitat d'appliquer l'assurance pour compte, le processus prévu est le suivant :

SC

Avec l'autorisation du locataire de la dématérialisation des communications :

- Mois M-1 : Mail de la collecte des informations dématérialisées aux locataires
- Jour J+15 : Relance automatique pour non-réponse.
- Lendemain de l'échéance : Mail d'information rappelant au locataire que son assurance est arrivée à échéance
- Relance par mail 15 jours après le mail d'information.
- Relance postale 1 mois après la relance de mail.

Sans l'autorisation du locataire de la dématérialisation des communications :

- Mois M-1 : Mail de la collecte des informations dématérialisées aux locataires
- Jour J+15 : Relance automatique pour non-réponse.
- Mois M+1 : Courrier d'information rappelant au locataire que son assurance arrive à échéance
- Mois M+2 : Relance SMS.
- Pour ceux qui n'ont pas reçu le SMS, relance postale 2 jours après la relance SMS.

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE 2

L'article relatif au tarif (Article n°3) est modifié.

Le montant de l'assurance pour compte est forfaitaire et ne tient pas compte de la typologie ou de la surface du logement.

Le montant a été fixé à **3.87 euros** par mois hors frais de gestion suite au résultat de l'appel d'offres.

Conformément à la règlementation, Emmaus Habitat majorera ce montant de 10% au titre des frais de gestion (décret n°2016-383 du 30 mars 2016).

Le montant mensuel de l'assurance pour compte sera donc de 4.26 euros.

ARTICLE 3

L'article relatif à la durée du présent accord (Article n°6) est modifié

Cet accord a pour vocation à être pérenne sauf en cas :

- D'évolution réglementaire notable qui modifierait les conditions de mise en œuvre,
- D'évolution des tarifs qui conduirait à un prix mensuel **supérieur à 5 euros** (hors frais de gestion)

Dans ces 2 cas, Emmaus Habitat s'engage à remettre le sujet à l'ordre du jour du CCL.

Tous les autres articles restent inchangés

Fait en 1 exemplaire original, à Clichy La Garenne le 27 mars 2025,

Pour Emmaüs Habitat *Monsieur CONTAT*	
Pour la C.G.L. *Monsieur DURAND*	*Pour l'U.N.L.I* *Monsieur GUILLEMAUD*
Pour la C.N.L. *Monsieur RUER*	*Pour la C.S.F* *Madame CLAIN*
Pour la CLCV *Monsieur ~~WATTEUW~~*	*Pour l'A.F.O.C.* *Madame CANTAL*